



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn
6. Änderung
Begründung

23. Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1	Flächennutzungsplan.....	3
1.2	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1	Flächenbedarf	4
2.2	Bisherige und zukünftige Entwicklung	5
3	Städtebauliches Konzept.....	7
3.1	Erweiterung	7
3.2	Immissionsschutz	7
3.3	Ergänzung von Straßen im Bestand.....	8
3.4	Einzelhandel	10
3.5	Versorgung und Entsorgung	11
3.6	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	12
3.7	Flächen	14
3.8	Bodenordnungsmaßnahmen	15
4	Umweltbericht	16
4.1	Einleitung	16
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	22
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
4.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung	25
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
4.8	Quellen	25
5	Hinweise.....	26
6	Zusammenfassung	35
7	Anlagen.....	35
7.1	Lärmschutzgutachten	35
7.2	Bodengutachten	35
7.3	DIN-Normen.....	35

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Wartenberg besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 30. August 2012 (Az. 41-2) genehmigten Flächennutzungsplan, der bisher fünfmal geändert wurde. Für das Gewerbegebiet Thenn hat der Markt 2003 den Bebauungsplan aufgestellt und ihn seitdem mehrmals geändert. Der Gemeinderat des Marktes Wartenberg hat am 3. Mai 2017 beschlossen, diese 6. Bebauungsplanänderung zur Erweiterung des Gewerbegebiets durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (2. Änderung, siehe Abbildung, Ausschnitt aus der 2. Flächennutzungsplanänderung). Die Flächennutzungsplanänderung wurde im Oktober 2017 festgestellt und im März 2018 vom Landratsamt Erding genehmigt. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB geändert.



1.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan München (RP) festgelegt. Für die vorliegende Planung sind vor allem die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze einschlägig. Die Planung entspricht den Zielen zur Siedlungsstruktur, die vor allem auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung mit vorrangiger Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen ausgerichtet sind:

- LEP G 3.1 „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- LEP G 3.2 „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- LEP Z 3.3 „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Bei der Erweiterung des Gewerbegebiets liegt hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung ein Ausnahmefall vor, da für diese Nutzungen keine Innenentwicklungspotenziale existieren. Die Erweiterungsfläche ist an eine bestehende Siedlung angebunden, an das Gewerbegebiet Thenn. Das

Größenverhältnis zwischen Bestand und Neuausweisung ist angemessen. Die Erweiterung des Gewerbegebiets steht im Einklang mit den landesplanerischen Zielen zur Gleichwertigkeit und zur Wirtschaftsstruktur:

- LEP Z 1.1.1 „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“
- LEP G 1.1.1 „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“
- LEP G 5.1 „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es nach der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm u.a. notwendig, ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen oder zu erhalten. Die Gewerbegebietserweiterung dient diesem Ziel und ermöglicht gleichzeitig die Standortvoraussetzungen örtlicher Betriebe durch Erweiterung oder Aussiedlung aus dem Ortsinneren.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Gewerbegebiet Thenn wurde im Jahr 2012 erweitert. Inzwischen sind die Grundstücke der Erweiterungsfläche verkauft und weitgehend bebaut. Es gibt nach wie vor einen Bedarf nach Gewerbeflächen. Mit dem Bebauungsplan soll ein neuer, ca. 3,45 ha großer Erweiterungsabschnitt ausgewiesen werden. Der Markt Wartenberg möchte die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen weiter an die Einwohnerentwicklung anpassen und das Verhältnis von Arbeitsplätzen zur Einwohnerzahl verbessern.

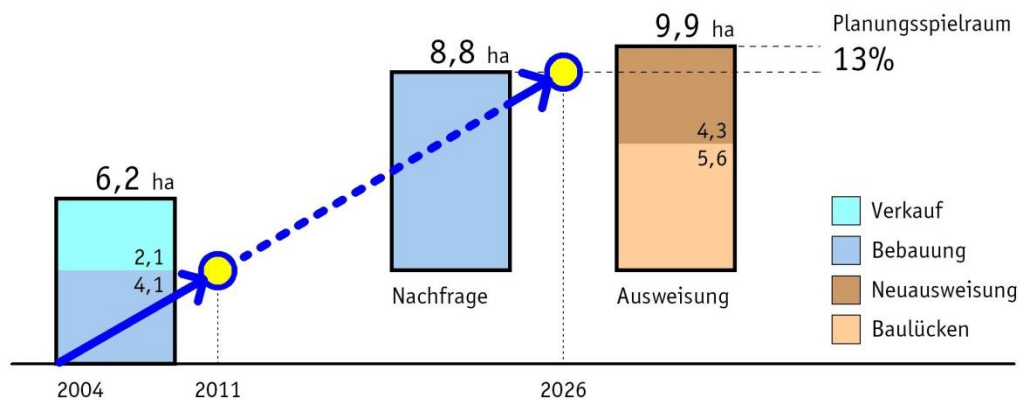
2.1 Flächenbedarf

Der Markt Wartenberg hat seinen Flächennutzungsplan im Jahr 2012 auf einen Einwohnerzuwachs auf 6.000 Einwohner bis zum Jahr 2026 ausgerichtet. Das entspricht einem Zuwachs von 1.200 Einwohnern oder 500 Haushalten. Die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen soll entsprechend verlaufen und außerdem ein Nachholbedarf der vergangenen zehn Jahre erfüllt werden: der Wohnungsbestand hat sich in den zehn Jahren vor der Flächennutzungsplanneuaufstellung um 258 erhöht, die Arbeitsplätze um 56. Dieses Verhältnis soll wieder angeglichen werden.

Das Verhältnis zwischen Erwerbstätigen und Arbeitsplätzen wird durch die Kennzahl Arbeitsplatzbesatz ausgedrückt. Ein Wert von 1,0 weist auf einen rechnerischen Ausgleich zwischen Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen hin. In Wartenberg liegt der Arbeitsplatzbesatz seit langem bei Werten um 2,0, was bedeutet, dass Wartenberg eine Auspendlergemeinde ist. Der Wert liegt über dem Landkreisdurchschnitt und über dem Durchschnittswert des ländlichen Raums (jeweils ca. 1,65). Angestrebt wird eine Verbesserung des Arbeitsplatzbesatzes von 2,0 auf 1,65. Dieser Zielwert entspricht dem Durchschnitt im ländlichen Raum und im Landkreis Erding. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze müsste dazu von 1.044 im Jahr 2011 auf 1.500 im Jahr 2026 ansteigen (6.000 Einwohner, 2.450 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte). Bei der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurde der Gewerbeflächenbedarf ermittelt, der in den folgenden 15 Jahren daraus entsteht. Der Bedarf wurde mit einer nachfrageorientierten Trendprognose ermittelt, der eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre zugrunde liegt¹. Als Plausibilitätskontrolle wurde die zu erwartende Beschäftigtenzahl mit den Arbeitsplatzentwicklungszielen Wartenbergs verglichen.

Die gewerbliche Nachfrage lag seit der Erschließung des Gewerbegebiets Thenn im Jahr 2004 bei 0,59 ha Nettobauland pro Jahr (4,1 ha/7 Jahre). Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans waren ca. 4,1 ha bebaut. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans ergab sich eine voraussichtliche Nachfrage von $15 \times 0,59 \text{ ha} = 8,8 \text{ ha}$ (siehe Abbildung nächste Seite, Flächennutzungsplanneuaufstellung - Gewerbeflächenbedarf).

¹ beschrieben in „Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern auf Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2007

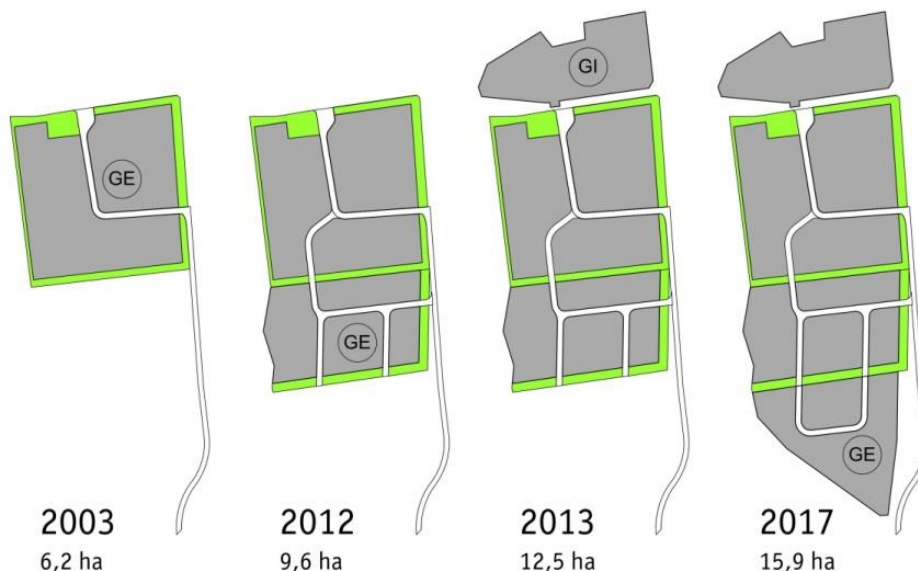


Neu ausgewiesen wurden damals 4,3 ha Gewerbegebiet; für den restlichen Bedarf wurden Bauflächenreserven angesetzt. Die Nachfrage war etwas höher als erwartet: 3,85 ha Gewerbegebietsgrundstücke innerhalb von sechs Jahren (=0,64 ha pro Jahr) und 2,91 ha Industriegebiet im gleichen Zeitraum. Zudem konnten bisher weder die Bauflächenreserven im Gewerbegebiet Thenn, noch die Bauflächenreserven und Neuausweisungen im Gewerbegebiet Aufham/Kleinfeld in ausreichendem Umfang realisiert werden. Teils mangelt es an der Grundstücksverfügbarkeit, teils an einer Erschließungsstraße, die zur Nutzung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets Aufham notwendig ist. Aus diesem Grund ist die vorliegend geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Thenn erforderlich.

2.2 Bisherige und zukünftige Entwicklung

Das 6,2 ha große Gewerbegebiet Thenn wurde 2003 im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Gleichzeitig wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Innerhalb von sieben Jahren sind alle verfügbaren Grundstücke verkauft worden - es haben sich sowohl Betriebe aus dem Markt Wartenberg als auch Betriebe von außerhalb angesiedelt. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2012 wurde das Gebiet um 3,5 ha erweitert. Die Grundstücke der Erweiterungsfläche sind inzwischen erschlossen, verkauft und größtenteils bebaut. Auch auf diesen Flächen haben sich örtliche und auswärtige Firmen angesiedelt.

Das Gewerbegebiet Thenn ist einer der beiden wichtigen Gewerbestandorte des Marktes Wartenberg. Da am Hauptort Wartenberg alle objektiv möglichen Gewerbegebietsausweisungen Immissionskonflikte mit der Wohnbebauung aufwerfen oder in empfindliche und hochwertige Landschaftsbereiche wie z.B. Überschwemmungsgebiete oder das Hügelland eingreifen, ist das Gewerbegebiet Thenn der einzige Gewerbestandort in der Gemeinde, an dem eine gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO ohne wesentliche Einschränkungen ausgeübt werden kann. Mit der Erweiterung um 3,45 ha möchte der Markt Wartenberg in den nächsten Jahren weiterhin Flächen für die örtlichen Betriebe und die Neuansiedlung von Unternehmen bereitstellen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsbereich von Wartenberg sollen auch zukünftig Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Thenn weitgehend ausgeschlossen werden.



Aktuell sind im Gewerbegebiet Thenn keine Grundstücke mehr verfügbar. Teilflächen von insgesamt 2 ha sind noch ungenutzt, alle anderen Grundstücke werden bereits genutzt, werden momentan bebaut oder es wurde ein Bauantrag gestellt (siehe Abbildung).

Gewerbegebiet Thenn - Belegung und Bebauung Februar 2021



3 Städtebauliches Konzept

3.1 Erweiterung



Zur Erschließung der Erweiterungsfläche ist eine Verlängerung des Maria-Schweiger-Rings Richtung Südosten mit Anbindung an die Straße Am Neubauernfeld geplant. An der 6,50 m breiten Straße sind zwei Lkw-Parkplätze längs und acht Pkw-Stellplätze als Senkrechtparkplätze geplant. Entlang der Straße verläuft ein einseitiger Gehsteig. Die Straßenführung ermöglicht die Bildung unterschiedlich großer Parzellen. Ein Teil der Erweiterungsfläche ist durch den Maria-Schweiger-Ring und die Straße Zur Fasanerie erschlossen. Im Entwurf sind 10 Parzellen mit 3.000 bis 5.300 m² Fläche dargestellt – möglich ist auch die Zusammenlegung und Bildung größerer Parzellen. Für die Nutzung werden die Festsetzungen der anderen Gewerbegebietsteile übernommen. Einschränkungen bestehen demnach für Einzelhandelsbetriebe und Anlagen zur Lagerung von Abfällen. Für die Straßenentwässerung werden größtenteils entlang der Straße 2,50 m breite Grünstreifen eingeplant, auf denen das Wasser in Mulden versickert wird. Die Mulden haben einen Überlauf in angrenzende Grünflächen.

3.2 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn sind Emissionskontingente festgesetzt, um die Lärmauswirkungen auf benachbarte Siedlungen – v.a. Manhartsdorf - zu begrenzen. Die Kontingente galten bisher nur für den nördlichen Teil, das Industriegebiet. Für die Erweiterung werden ebenfalls Lärmkontingente festgesetzt – die Kontingentierung ist im beiliegenden Schallschutzgutachten beschrieben (Anlage 7.1). Für die Planungssicherheit der Betriebe und als Vorbeugung gegen zu hohe Lärmbelastungen der Umgebung werden auch für das bestehende Gewerbegebiet Lärmkontingente festgesetzt. Abweichend zu den Ausführungen unter Nr. 5.1.6 des Schallschutzgutachtens ist davon auszugehen, dass die festgesetzten Emissionskontingente ausreichen, um den Betrieb eines jedweden im Gewerbegebiet zulässigen Betriebes zu ermöglichen.

3.3 Ergänzung von Straßen im Bestand

Das Gewerbegebiet Thenn bestand ursprünglich aus zwei Teilflächen, die von der dazwischen verlaufenden Straße Am Neubauernfeld erschlossen wurden. Die Teilflächen waren zwei bis vier Hektar groß. Die Gemeinde ging damals von der Entstehung großer Betriebsgrundstücke aus, die keine weiteren Erschließungsstraßen benötigen, wie z.B. Pkw-Abstellflächen eines Großimporteurs französischer Autos, dem ein Teil der Grundstücke gehörte. Auch bei der ersten Erweiterung des Gewerbegebiets im Jahr 2012 waren große Baufelder vorgesehen, die mit nur einer Stichstraße erschlossen wurden. Bei der Ansiedlung der Betriebe wurden jedoch vor allem kleine und mittlere Baugrundstücke nachgefragt. In den Baugebietsteilen GE 1.2 und GE 2 hat die Gemeinde deshalb nachträglich Straßen zur Erschließung kleiner Parzellen angelegt – so entstand auch der Maria-Schweiger-Ring.

Auf dem noch weitgehend unbebauten Flurstück Nr. 1126 im nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets ist ebenfalls eine kleinteilige Bebauung zu erwarten. Der Eigentümer plant die Ansiedlung von bis zu 17 Gewerbebetrieben mit Betriebsleiterwohnungen (siehe Abbildung unten, Lageplan zur Bauvoranfrage). Die Betriebe werden mit der Wohnung jeweils in einem Gebäude untergebracht. Um in dem weitläufigen Areal die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten, plant die Gemeinde eine öffentliche Straße zur Erschließung der Gewerbegebäude, die als Eigentümerweg gewidmet werden soll.



Der Eigentümer hat zwischenzeitlich alternativ eine Nutzung des gesamten Grundstücks durch einen einzigen Betrieb in Betracht gezogen und dafür einen Bauantrag gestellt (Bauantrag vom 20. Mai 2020, Errichtung von 490 Pkw-Stellplätzen). Die Gemeinde knüpft die Festsetzung der Straße deshalb an die aufschiebende Bedingung, dass das Grundstück aufgeteilt wird. Die öffentliche Straße muss demnach erst dann gebaut werden, wenn das Grundstück weiter parzelliert wird. Diese Regelung entspricht den Erfordernissen zur straßenmäßigen Erschließung nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO. Das ungeteilte Grundstück ist ausreichend erschlossen, nach einer grundbuchrechtlichen Teilung würden dagegen ein oder mehrere Teilgrundstücke nicht mehr an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen anliegen.

Die aufschiebende Bedingung wird in Festsetzung Nr. 5.11 auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen. Bis zum Eintritt der Bedingung wird die Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die bedingte Festsetzung der öffentlichen Straße ist zusammen mit der als Zwischennutzung festgesetzten privaten Verkehrsfläche geeignet, die erforderliche Erschließung für unterschiedliche Varianten der Bebauung - auch als zeitliche Abschnitte - sicherzustellen. Die öffentliche Straße ist angesichts der bisherigen Entwicklung im Gewerbegebiet und den Bebauungsabsichten des Eigentümers mittelfristig notwendig, für eine zwischenzeitliche Nutzung auf ungeteiltem Grundstück lässt der Bebauungsplan eine einfachere Erschließung zu. Wäre eine derartig zeitlich bedingte Festsetzung nicht möglich, so würde die Gemeinde bereits heute in diesem Bereich eine öffentliche Straße festsetzen, um eine ausreichende Erschließung auch bei kleinerer Parzellierung sicherzustellen.



Der Straßenverlauf wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Im Gegensatz zu einer früheren Variante wird die Straße nicht in den südlichen Grundstücksteil verschwenkt, um ihre Länge und die Kosten für den Bau der Straße zu begrenzen. Dennoch ist auch südlich der Straße eine Teilung in zwei bis drei Grundstücke möglich. Die Fahrbahn ist 6,50 m breit geplant, daneben verläuft einseitig ein 1,50 m breiter

Gehsteig. Entlang der Straße sind sieben Pkw-Stellplätze und zwei Lkw-Stellplätze geplant. Die Straße wird im Norden an die Verbindungsstraße Manhartsdorf-Thenn angeschlossen. Die Einmündung soll so angelegt werden, dass größere Lkws nicht in Richtung Manhartsdorf abbiegen können. Die Durchfahrt nach Thenn soll mit verkehrsrechtlichen Verboten beschränkt werden. Der Gewerbeverkehr soll zurück in das Gewerbegebiet und zur Kreisstraße ED2 geleitet werden. Die Straßenentwässerung ist mit seitlichen Sickermulden geplant.

Östlich dieser neuen Straße wird im GE 1.2 das Flurstück 1126/27 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieses Grundstück wurde im Zuge der Parzellierung als Gemeindestraße ausgebaut.

Die Festsetzung des Eigentümerwegs im GE 1.1 und des Straßenstücks im GE 1.2 haben keinen sachlichen Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden (GE 3.1, GE 3.2 und GE 3.3), sondern dienen der Verbesserung der Erschließung bestehender Baugebietsteilflächen. Sie sind nicht für die Gewerbegebietserweiterung, sondern für die Parzellierung und Bebauung der Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 erforderlich.

3.4 Einzelhandel

Im Geltungsbereich war Einzelhandel bisher ausgeschlossen. Grund für den Ausschluss war, den Handel am Hauptort zu konzentrieren, vor allem im Ortskern und an der Strogenstraße. Im Lauf der Zeit haben sich trotz des Ausschlusses Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, wie eine Motorgerätewerkstatt mit Verkauf und ein Onlineversandhandel. Diese Betriebe sind wegen des Sortiments oder des Verkehrsaufkommens ohnehin nicht für den Ortskern prädestiniert. Die Gemeinde öffnet das Gewerbegebiet zukünftig für solche Betriebe mit folgender Festsetzung:

- *„Einzelhandelsbetriebe für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs sind nicht zulässig, ausgenommen Versand- und Onlinehandel ohne stationäre Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe für sonstige Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Der zweite Satz der Regelung – die nur ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben für sonstige Sortimente – kann die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen verhindern. Die Begriffe „Nahversorgungsbedarf“, „Innenstadtbedarf“ und „sonstige Sortimente“ werden aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern übernommen. Eine davon abweichende Definition oder Differenzierung ist auch mit Rücksicht auf die konkrete örtliche Situation nicht erforderlich. Die verschiedenen Sortimente sind in der Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms aufgeführt, siehe unten.

Anlage 2
zur Begründung
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Sortimente des Innenstadtbedarfs:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film)

- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Sortimente des sonstigen Bedarfs:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Für Sortimente der Nahversorgung und des Innenstadtbedarfs sind nach der Festsetzung weiterhin keine Läden im Gewerbegebiet Thenn zulässig, aber Versand- und Onlinehandel. Das Verbot der Läden für diese Sortimente soll zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche am Hauptort strikt eingehalten werden, auch um dort Leerstände und Umwandlung von Läden in Wohnungen zu vermeiden. Für die Sortimente des sonstigen Bedarfs können dagegen Läden und Märkte ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei ist zu beachten, dass nach § 11 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, sondern nur in Kern- oder Sondergebieten.

3.5 Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet ist von den bestehenden Leitungen aus vorzunehmen. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu installieren.

Brandschutz, Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf des Gewerbegebiets für den Grundschutz beträgt nach dem DVGW²-Arbeitsblatt 405 überschlägig 96 bis 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Maßgeblich für diesen Wert ist die zulässige bauliche Nutzung (Gewerbegebiet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko, mehr als ein Vollgeschoss, mittlere Brandausbreitungsgefahr). Ein über diesen Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf bei Objekten mit erhöhtem Sach- oder Personenrisiko ist im Einzelfall vom Bauherrn selbst abzudecken. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

² Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Schmutzwasser

Die mechanische-biologische-teilchemische Kläranlage des Marktes Wartenberg wurde in den letzten Jahren auf eine Kapazität von 9.000 Einwohnerequivalenten ausgebaut und ist danach ausreichend. Zuvor betrug die Kapazität 3.000 Einwohnerequivalente. Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung zur Kläranlage geleitet. In der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die Leitung und die Pumpstation ausreichend bemessen sind, um das Schmutzwasser der Erweiterungsfläche aufzunehmen.

Regenwasser

Im Planungsgebiet ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen, wie im bestehenden Gewerbegebiet. Laut Umweltatlas Bayern liegt das Planungsgebiet – wie das gesamte Gemeindegebiet westlich der Stroger – im hydrogeologischen Teilraum „fluvioglaziale Schotter“. Die quartären Talschotter (Kiese und Sande) zählen zu den am besten durchlässigen hydrogeologischen Einheiten in Bayern. Das Bodengutachten hat ergeben, dass eine Versickerung möglich ist, dass aber der Grundwasserstand teils sehr hoch ist (siehe Anlage 7.2). Deshalb ist davon auszugehen, dass die Versickerung überwiegend nicht über Rigolen und Schächte, sondern nur über offene Mulden möglich ist. Für die Straßenentwässerung werden weitgehend entsprechende Flächen für Sickermulden entlang den Straßen eingeplant. Die Versickerungsanlagen für die privaten Bauvorhaben müssen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Bei der Versickerung sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), und das ATV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. zu beachten. Die Frage, ob die Versickerung erlaubnisfrei oder erlaubnispflichtig ist, hängt maßgeblich von der Bebauungsdichte, der Größe und der Anordnung der Gebäude und befestigten Flächen und der Lage und Größe der verbleibenden, zur Versickerung geeigneten Flächen ab (§ 3 Abs. 1 NWFreiV).

Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband

Die elektrische Erschließung lässt sich durch Erweiterung der bestehenden Anlagen durchführen. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen vorzusehen. Soweit größere Flächen für Trafostationen erforderlich sind, werden sie im Bebauungsplan als Versorgungsflächen festgesetzt. Im Erweiterungsbereich ist eine solche Fläche am Parkplatz südlich der Straße geplant.

Abfallentsorgung

Der Abfall wird durch den Landkreis Erding im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises entsorgt. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Mit Ausnahme der hinteren Grundstücke im GE1.2 können die Grundstücke von den Müllfahrzeugen direkt angefahren werden. Die Mülltonnen der Grundstücke im GE1.2, die nicht direkt angefahren werden können, sind an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

3.6 Grünkonzent, Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf den Privatgrundstücken wird die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Im Gewerbegebiet ist allerdings keine intensive Durchgrünung möglich – die Grundstücke sollen möglichst gut ausgenutzt werden, um den Flächenbedarf zu minimieren. Aus diesem Grund entfallen auch die privaten Grünflächen auf den Flurstücken 1126/45 und 1126/33, die bisher als südliche Gebietseingrünung festgesetzt sind. Für die festgesetzten Pflanzungen außerhalb der Ausgleichsflächen werden die unten aufgeführten Arten empfohlen³.

Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Alnus incana | Grauerle |
| • Quercus robur | Stieleiche |

³ unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen

Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H, 3xv, 14-16

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

Sträucher, Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 60-100

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingr. Weissdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundrose
- *Salix aurita* Ohrweide
- *Salix purpurea* Purpurweide
- *Sambucus nigra* Schw. Holunder
- *Viburnum lantana* Woll. Schneeball

Für die festgesetzten Pflanzungen im Industriegebiet und in der Ausgleichsfläche A5 werden die unten aufgeführten Arten empfohlen.

Bäume, Pflanzqualität: H, 3xv, 16-18

- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Gewöhnliche Esche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Salix* in Arten Weiden in Arten

Sträucher, Pflanzqualität: vStr, Höhe 60-100

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingr. Weissdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Salix aurita* Ohrweide
- *Salix caprea* Salweide
- *Sambucus nigra* Schw. Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

3.7 Flächen



Die Bebauungsplanänderung umfasst als Erweiterung des Geltungsbereichs die Flurstücke 1122, 1123, 1124 und 1126/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1126/2, Gemarkung Auerbach. In die Änderung ist außerdem ein großer Teil des bestehenden Gewerbegebiets einbezogen, um zwei Straßen zu ergänzen und um Emissionskontingente festzusetzen.

Geltungsbereich gesamt	184.494 m²	
<u>Erweiterung Gewerbegebiet</u>	<u>49.007 m²</u>	(100 %)
• Gewerbegebiet (private Baugrundstücke)	34.595 m²	(71 %)
• öffentliche Verkehrsflächen	2.615 m²	(5 %)
• Flächen für Versorgungsanlagen	27 m²	(0 %)
• Grünflächen für Niederschlagswasserversickerung	538 m²	(1 %)
• ökologische Ausgleichsflächen	11.230 m²	(23 %)
<u>geänderte Nutzungen am Rand der Erweiterung</u>	<u>75 m²</u>	
• Verkehrsfläche (Straßeneinmündung, bisher Verkehrsgrün)	75 m²	
<u>geänderte Nutzungen im sonstigen bestehenden Gewerbegebiet</u>	<u>4.533 m²</u>	
• Verkehrsfläche (bisher Gewerbegebiet)	2.552 m²	
• Verkehrsfläche (bisher private Grünfläche)	77 m²	
• Grünflächen für Versickerung (bisher Gewerbegebiet)	415 m²	
• Grünflächen für Versickerung (bisher private Grünfläche)	36 m²	
<u>Sonstige einbezogene Flächen*</u>	<u>130.954 m²</u>	

*) Die sonstigen Flächen werden einbezogen, um einzelne Festsetzungen, vor allem Emissionskontingente zu treffen.

3.8 Bodenordnungsmaßnahmen

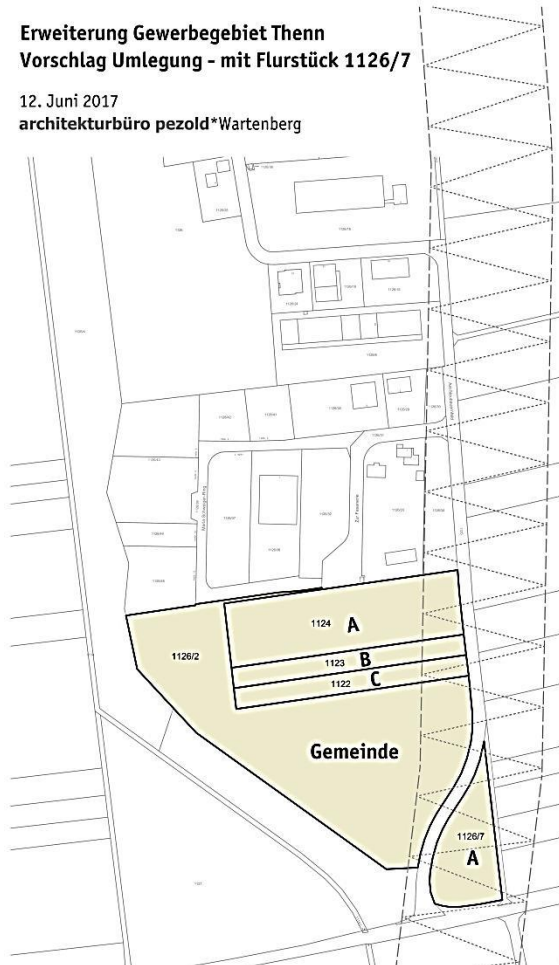
Die Grundstücke, auf denen das Gewerbegebiet und die Ausgleichsflächen erweitert werden sollen, gehören mehreren Eigentümern. Stand 2017 waren neben der Gemeinde noch drei weitere Eigentümer betroffen (siehe Abbildung, Eigentümer A, B und C). Die Gemeinde führt parallel zur Bebauungsplanänderung eine Umlegung durch, um die Grundstücke für die Verwirklichung des Bebauungsplans neu zu ordnen, z.B. zur Bildung des Straßengrundstücks. Die Grundstücke sind unbebaut. Es handelt sich um die Flurstücke 1122, 1123, 1124, 1126/2 und 1126/7, Gemarkung Auerbach.

Der Markt Wartenberg hat die Durchführung der Umlegung dem Vermessungsamt Erding übertragen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die Grundlage für das Umlegungsverfahren.

Erweiterung Gewerbegebiet Thenn Vorschlag Umlegung - mit Flurstück 1126/7

12. Juni 2017

architekturbüro pezold*Wartenberg



Flächenbeitrag

	Fläche	Anteil
Gesamt	49.000 m²	100 %
A	14.850 m ²	30 %
B	3.240 m ²	7 %
C	3.300 m ²	7 %
Gemeinde	27.610 m ²	56 %

4 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4.1 Einleitung

Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Für die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt plant der Markt Wartenberg eine 3,45 ha große Erweiterung des Gewerbegebiets Thenn. Mit der Erweiterung sollen aktuelle Nachfragen bedient werden. Zudem möchte der Markt Wartenberg mittelfristig das Verhältnis von Arbeitsplätzen zur Einwohnerzahl verbessern. Die Fläche war schon im Jahr 2012 bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet eingeplant, wurde aber im Verlauf der Planung zugunsten einer abschnittsweisen, organischen Entwicklung zurückgestellt. Ein erster Erweiterungsabschnitt ist nach der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den letzten Jahren verwirklicht worden – jetzt soll der nächste Abschnitt folgen. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im bestehenden Gewerbegebiet sollen – wie auf der Erweiterungsfläche – Lärmkontingente festgesetzt und zwei Straßen ergänzt werden.

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Baugebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne. Für die Gewerbegebietserweiterung wurden Innenentwicklungspotenziale geprüft. Die unbebauten Grundstücke im Gewerbegebiet Aufham können erst dann genutzt werden, wenn eine zusätzliche Erschließungsstraße gebaut wird. Die erforderlichen Grundstücke für die Erschließung sind nicht verfügbar. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Die Gewerbegebietserweiterung ist an eine bestehende Siedlung angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur. Die Ausdehnung des Gewerbegebiets Thenn in Nord-Süd-Richtung wird mit der vorliegenden Erweiterung abgeschlossen. Sowohl im Norden als auch im Süden ist keine Erweiterung mehr möglich.

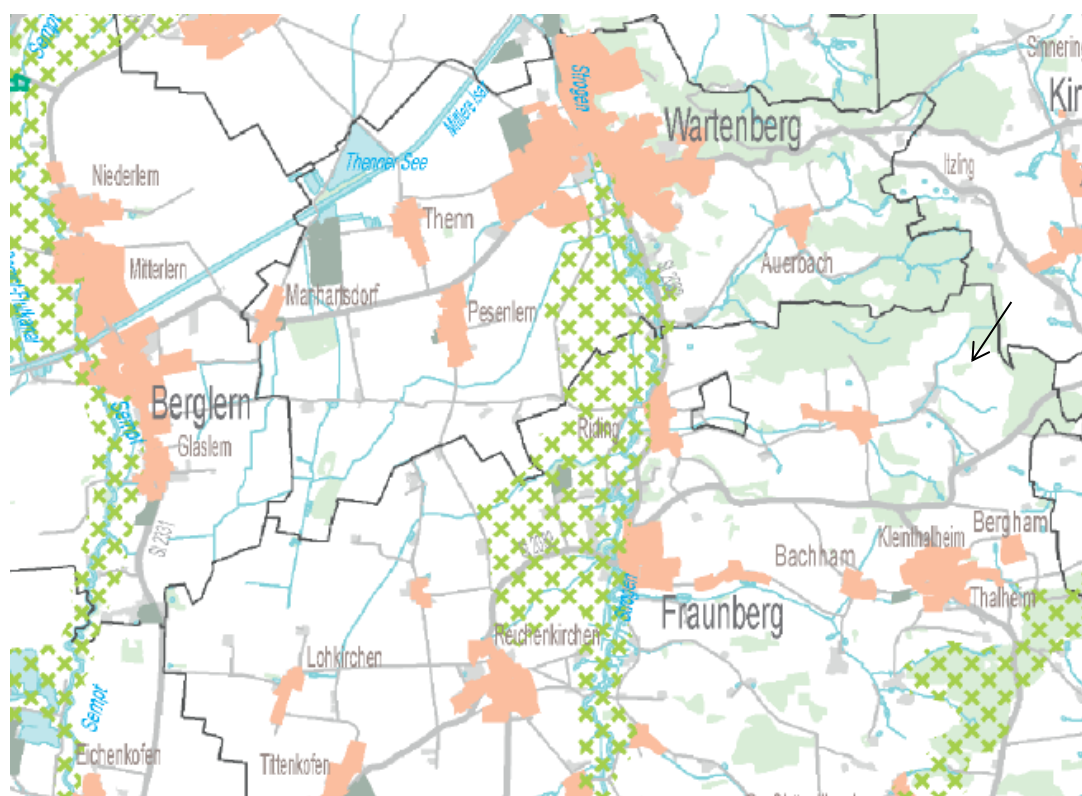
Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

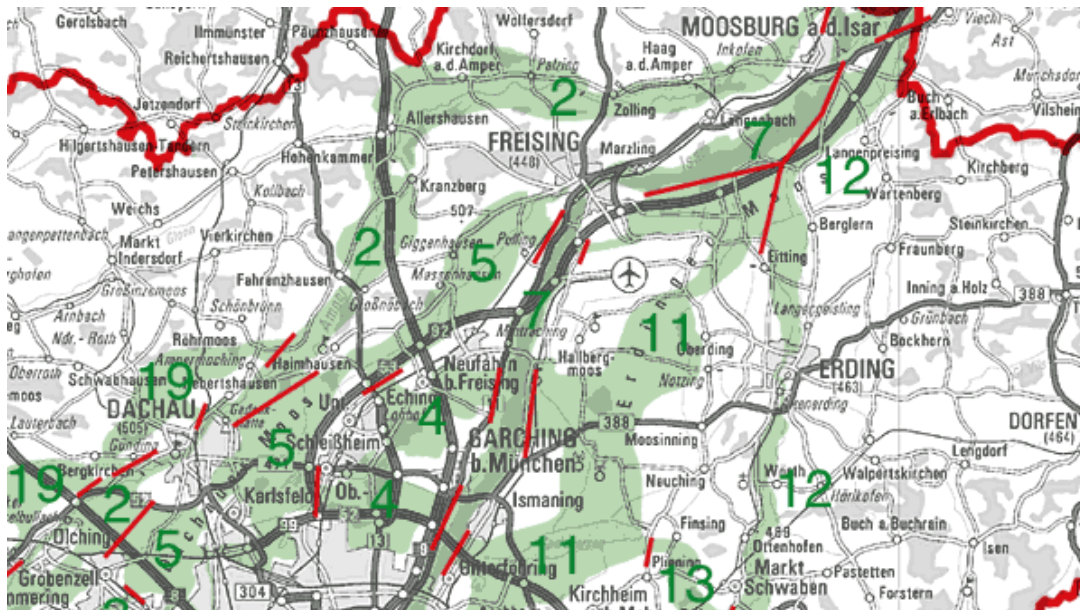
Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.). In der näheren Umgebung des Planungsgebiets gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Das Planungsgebiet liegt auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung Regionalplan, Karte „Landschaft und Erholung“).

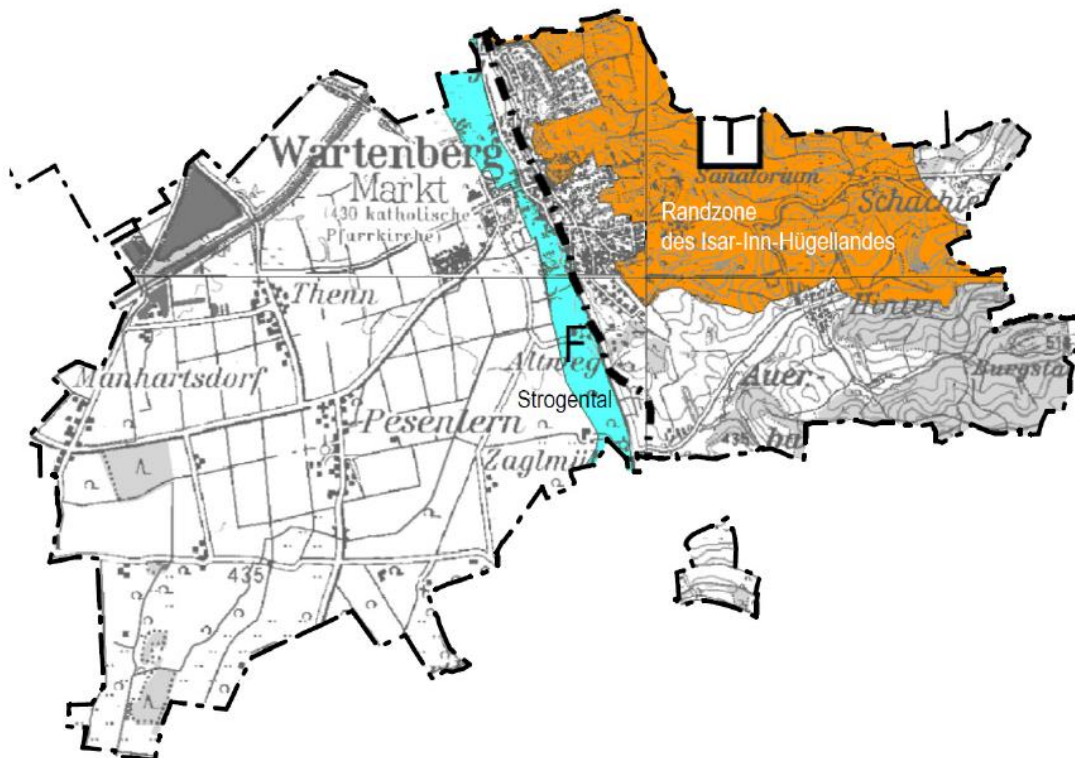


Die Erweiterungsfläche liegt nicht in einem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.



Die Planung berührt keine Waldflächen. Die nächstgelegenen Wälder befinden sich südlich der Gewerbegebietserweiterung in 70 m Entfernung. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Wartenberg enthält für die Planungsgebiete keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Änderung entgegenstehen würden. Das Planungsgebiet berührt kein Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung).

- F = Strogental
- I = Randzonen des Isar-Inn-Hügellandes



4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

In der Umgebung der geplanten Gewerbegebietserweiterung befinden sich Nutzungen, die durch die Gebietserweiterung beeinträchtigt werden können.

- Ortsteil Manhartsdorf

Manhartsdorf liegt ca. 300 m von der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets entfernt (Entfernung Rand/Rand). Das bisherige Gewerbegebiet ist ebenfalls 300 m entfernt. Durch die Festsetzung zum Immissionsschutz ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Thenn“ geregelt, dass Gewerbebetriebe die in Manhartsdorf geltenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten müssen. Ergänzend werden im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt. Aufgrund des Abstandes und der Regelungen zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zu erwarten ist allerdings eine gewerblich bedingte Verkehrszunahme auf der Kreisstraße ED 2, die auch Manhartsdorf und Berglern betrifft (bisherige Verkehrsstärke: 4.062 Kfz pro Tag, Verkehrszählung 2015).

- Ortsteil Thenn

Der Abstand der Erweiterungsfläche zu Thenn beträgt 780 m. Hier gilt hinsichtlich des Gewerbelärms das gleiche wie für Manhartsdorf. Eine erhebliche Verkehrszunahme ist in Thenn nicht zu erwarten, weil Thenn nicht an der Hauptanbindungsstraße des Gewerbegebietes liegt.

- Erholung

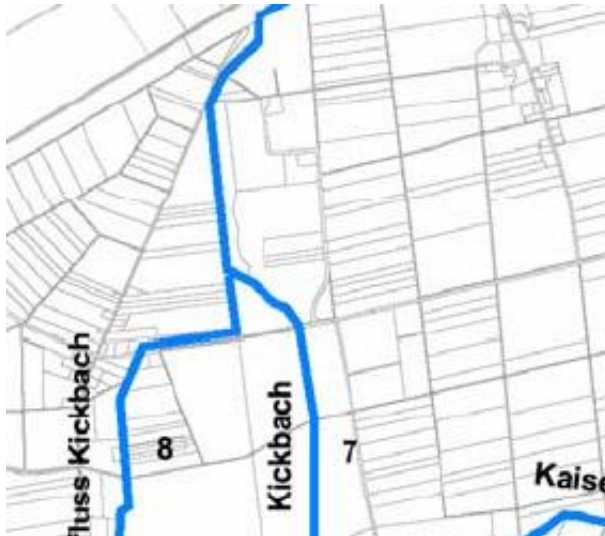
In der Nähe liegt der Thenner See, der als Badesee ein wichtiges Erholungsgebiet des Marktes Wartenberg ist. Der See und der Badestrand werden von der Gewerbegebietserweiterung nicht berührt, weil dazwischen der mittlere Isarkanal liegt und am See deshalb weder Verkehrs- noch Gewerbelärm in nennenswertem Umfang auftritt. In der unmittelbaren Umgebung ist keine besondere Erholungsnutzung angesiedelt – der Bereich ist durch das bestehende Gewerbegebiet bereits vorbelastet.

Es sind insgesamt gering erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Gewerbegebietserweiterung wird auf Flächen geplant, die derzeit als Acker genutzt werden. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden. Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, die teils auch Ackerflächen nutzen, können Verbotstatbestände durch eine Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten ausgeschlossen werden.

Auch in der näheren Umgebung der Planungsbereiche gibt es keine Schutzgebiete, auf die die neuen Nutzungen ausstrahlen könnten. Südlich der Gebietserweiterung befindet sich in 70 m Entfernung ein kleiner Wald, das Brunnerholz, im Norden liegen 500 m entfernt ein Kiesweiher und ein kleiner Teich, für die im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding das mögliche Vorkommen von Grünfröschen vermerkt ist. Aufgrund der großen Entfernungen zur Erweiterungsfläche sind eine Beeinträchtigung dieser Bereiche und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zulasten der vorkommenden Arten ausgeschlossen, zumal der Kiesweiher und der Teich von der Erweiterungsfläche auch noch durch das bestehende Gewerbegebiet abgeschnitten sind und das Wäldchen durch die Kreisstraße. Westlich der Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet verläuft der Kickbach, ein geradliniger Graben. Entlang des Grabens findet man v.a. Weide,

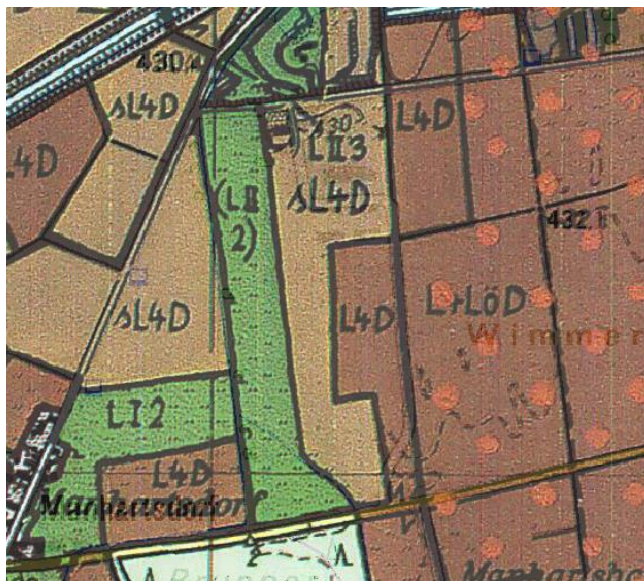


Ahorn, Erle, Pappel, Esche, Kirsche, Apfel, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball und Weissdorn. Im Unterwuchs stehen v.a. Brennnessel und Solidago⁴. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Gehölzen Vögel brüten. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wird in die Gehölze nicht eingegriffen und ein Puffer zu den Gehölzen eingehalten: der Abstand des Baugebiets beträgt 25 bis 35 m. Die Gehölze werden somit als Lebensraum erhalten und mögliche Brutvögel nicht gestört. Auch hier sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet oder in der Umgebung liegen nicht vor. Die Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind nur gering erheblich.

Schutzgut Fläche

Im Markt Wartenberg werden derzeit ca. 16 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 284 ha⁵. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen wie die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Wartenberg 408 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Thenn erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 3,6 ha, d.h. um ca. ein Prozent zulasten landwirtschaftlicher Fläche. Nutzbare Flächenpotentiale der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung stehen in der Regel kaum für Gewerbeansiedlung zur Verfügung. Flächen für die Wiedernutzbarmachung stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung. Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden angesichts der Gesamtgröße als mäßig erheblich bewertet.

Schutzgut Boden



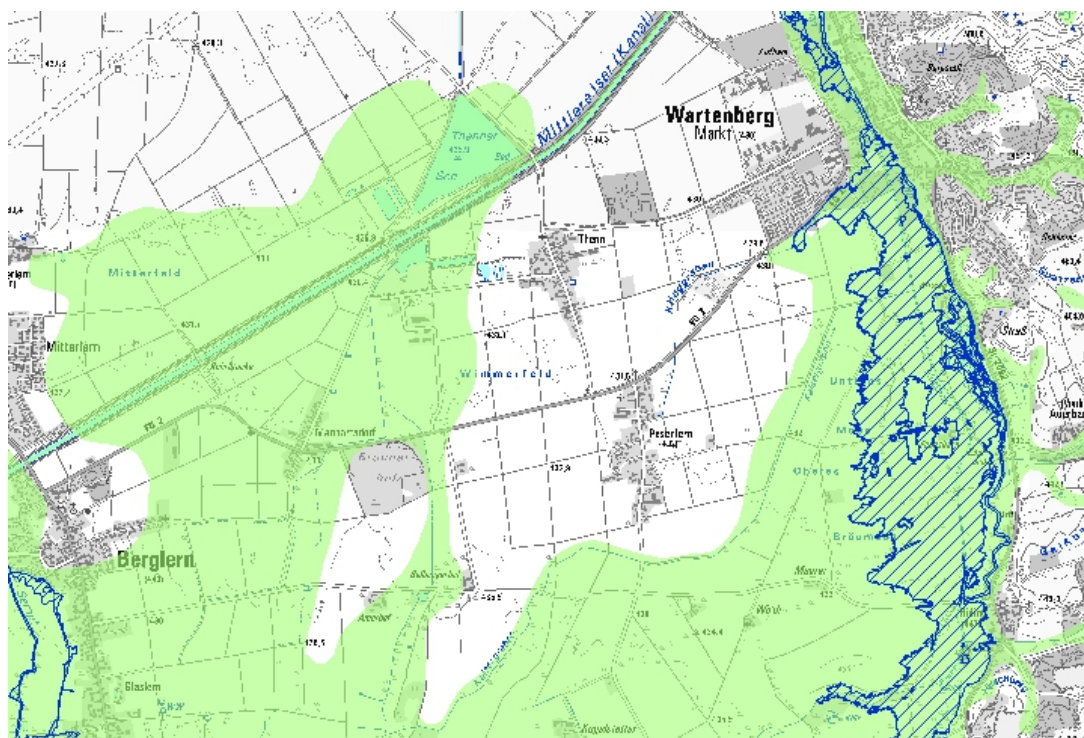
Der Boden im Bereich der Gewerbegebietserweiterung ist als eiszeitlich entstandener (teils sandiger), tiefgründiger Lehm Boden mittleren Zustands auf Schwemmfächern im Randbereich von Schotterfeldern zu bezeichnen. Die künftige Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarte des Bodensystems Bayerns.

⁴ Bestandsaufnahme Landschaftsarchitekturbüro Max Bauer, Würth 2012

⁵ aus Gemeindedaten Markt Wartenberg Ausführliche Datengrundlagen 2020, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist ein Grundwasserflurabstand von weniger als 3 m anzusetzen. Bei Hochwasserereignissen ist mit einem Anstieg bis zur Geländeoberfläche zu rechnen. Messstellen gibt es dort nicht. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Voraussichtlich wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Strogen (Bemessungshochwasser HQ 100) reicht laut der vorläufigen Sicherung nicht bis an das Gewerbegebiet heran. Die zukünftige Bebauung sorgt mit der Versiegelung von Flächen für einen erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Zudem dringen die Baukörper voraussichtlich nur punktuell in das Grundwasser ein, weil Gewerbehallen regelmäßig nicht unterkellert werden. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist als „mäßig erheblich“ zu bewerten. Die Gewerbegebietserweiterung befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (siehe Abbildung, Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt).



Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süd-deutschlands. Die Gewerbegebietserweiterung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da zusätzlich zu der vorhandenen und entstehenden Bebauung keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Es ist von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen – im Umfeld bleiben allerdings große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf das lokale und globale Klima und die Luft sind als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 051-A „Münchner Ebene“. Das Areal ist eben und weit einsehbar. Die Umgebung wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Gewerbegebiet sowie den Ortsteilen Thann, Manhartsdorf und Pesenlern geprägt. Im Norden verläuft der mittlere Isarkanal, im Süden liegt ein Wäldchen, das Brunnerholz. Die Gewerbegebietserweiterung wird das Landschaftsbild verändern. Das Gewerbegebiet incl. Industriegebiet verlängert sich von 600 auf 830 m in Nord-/Süd-Richtung und übertrifft damit die o.g. Ortsteile an Länge und Ausdehnung. Die Raumdominanz der vorhandenen

Strukturelemente wird eingeschränkt; das Landschaftsbild wird durch große Baukörper gestört. Allerdings sind nur wenige landschaftsprägende Elemente vorhanden und es werden keine exponierten Hangrücken verdeckt oder bebaut. Bei der Einstufung ist die weite Einsehbarkeit in Verbindung mit der beabsichtigten baulichen Nutzung zu beachten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besitzt eine hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind zwei Bodendenkmäler verzeichnet. Es handelt sich um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Endneolithikums (Glockenbecherkultur) im nördlichen Bereich und um eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im südlichen Bereich. Hier ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, die beim Vollzug des Bebauungsplans eine archäologische Ausgrabung notwendig macht. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Sonstige Kultur- und Sachgüter nicht betroffen. Die Auswirkungen haben eine hohe Erheblichkeit.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Gewerbegebiet nicht erweitert wird, werden die Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt. Die zukünftige Entwicklung der Flächen würde durch die mit Landwirtschaft verbundenen Umweltfolgen beeinflusst, die maßgeblich von der Art der Bewirtschaftung abhängen. Die Flächen werden bisher intensiv bewirtschaftet. Der Einsatz von Maschinen zur Bodenbearbeitung und Ernte sowie die Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln beeinflussen den Boden, das Wasser, die Luft und die in der Agrarlandschaft lebenden Tiere und Pflanzen (allgemein Biodiversität). Nach Bewertung des Umweltbundesamtes⁶ kann der Einsatz von schweren Maschinen und die intensive Bodenbearbeitung Bodenverdichtungen, eine Gefahr für Wasser- und Winderosionen und einen Verlust der Bodenfruchtbarkeit verursachen. Für Nitratbelastungen des Grundwassers und die Nährstoffübersorgung von Gewässern ist vor allem die intensive Stickstoffdüngung verantwortlich. Ausgebrachte Pflanzenschutzmittel und in den Düngemitteln enthaltene Schwermetalle, Schadstoffe und Rückstände von Arzneimitteln aus der Intensivtierhaltung stellen weitere Belastungen für Ökosysteme dar. Die zukünftige Entwicklung der vorliegend überplanten Flächen würde bei Nichtdurchführung der Planung diesen Einflüssen unterliegen.

Auf der Kreisstraße ED2 und im Markt Wartenberg allgemein würde das Verkehrsaufkommen bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig weniger stark zunehmen als bei Durchführung der Planung. Die Gemeinde könnte der großen Nachfrage nach Gewerbebauland dann nicht ausreichend gerecht werden oder würde auf andere Flächen ausweichen.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

für die Gewerbegebietserweiterung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Vorschrift zur Anpflanzung von Laubbäumen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets.
- Abstimmung der Baufeldräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.
- Breite Eingrünung des Gewerbegebiets mit Wald als Schutz des Landschaftsbildes.
- Festsetzen von Lärmkontingenten, um Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden.

⁶ „Umweltbelastungen der Landwirtschaft“, Umweltbundesamt, 2015

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes⁷ von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

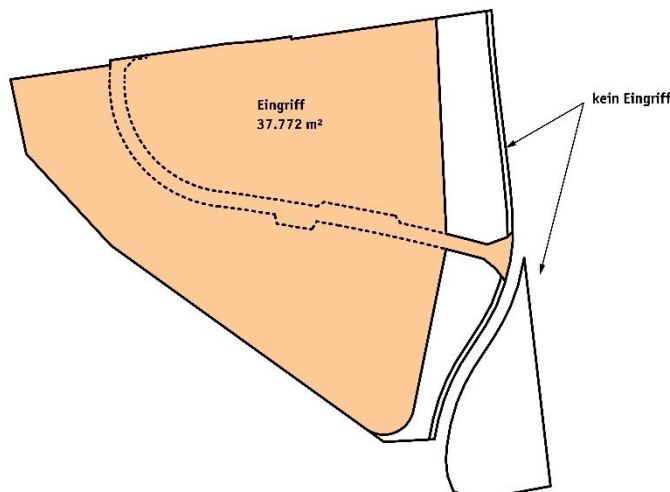
- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen dienen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Durchgrünung des Gewerbegebiets mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- ökologischer Ausgleich als Waldfläche beim Gewerbegebiet, wie bereits begonnen (Erhöhung des natürlichen Rückhaltevermögens von Niederschlägen, kleinklimatische Vorteile);

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Festsetzungen, die im bereits bestehenden Gewerbegebiet ergänzt werden, sind für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ohne Belang. Durch sie entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft (Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Planungsgebiet um $1.115 \text{ m}^2 = 0,75 \text{ \%}$ des Bestands).



Im Bereich der Gewerbegebietserweiterung hat das Planungsgebiet als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Das gilt auch für die Flächen, die bisher als private Grünflächen oder als Straßenbegleitgrün festgesetzt sind und jetzt als Gewerbegebiet überplant werden. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von mehr als 0,35 erreicht. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6; gewählt 0,3
Eingriffsfläche: 3,72 ha (Gewerbegebiet 3,46 ha; Straße ohne Entwässerungsgräben 0,26 ha)
Ausgleichsfläche: $3,72 \text{ ha} \times 0,3 = 1,12 \text{ ha}$

Im Bebauungsplanentwurf sind 1,12 ha Ausgleichsfläche vorgesehen. Entlang des östlichen Baugebietsrands sind 0,66 ha Fläche zur Entwicklung eines artenreichen Laubwaldes mit charakteristischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald) geplant. Die Fläche ist 15 bis 35 m breit und verbindet die bereits angelegten Eingrünungen an der Ostseite des bestehenden Gewerbegebiets und entlang des Grabens. Die Maßnahme wurde insbesondere wegen der starken Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gewählt, der mit dem Gewerbegebiet entsteht. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die bisher als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche entlang dieser Ausgleichsfläche einbezogen werden kann.

Eine weitere Ausgleichsfläche liegt östlich der Straße Am Neubauernfeld. Sie ist 0,46 ha groß. Zur ökologischen Aufwertung ist die Entwicklung von artenreichem, extensiv gepflegtem Feuchtgrünland vorgesehen

⁷ „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

(Mahd 1 x jährlich nach dem 15. August, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung), ergänzt um die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen. Die Gehölze sind zweireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit Lücken und stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt. Zur Kreisstraße hält die Hecke 25 m Abstand, um Wildunfälle zu vermeiden.

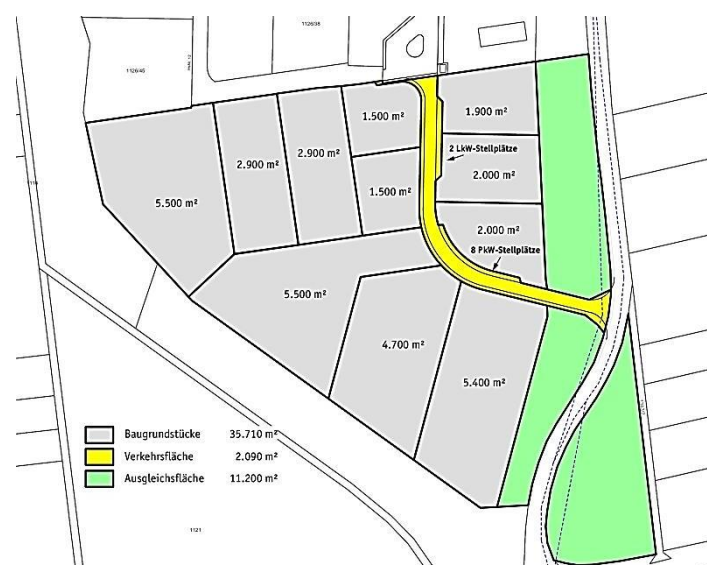
Beide Flächen wurden bisher intensiv als Acker und Grünland genutzt. Nach einer geplanten Umlegung sollen die Flächen Eigentum der Gemeinde werden. Sie liegen im Trassenkorridor der Umgehungsstraße. Wenn bei der Realisierung der Umgehungsstraße Eingriffe in die Ausgleichsflächen notwendig sind, müssen sie entsprechend dem dann erreichten Entwicklungszustand ausgeglichen werden.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Erweiterung des Gewerbegebiets Thenn besteht grundsätzlich die Alternative der Entwicklung des Gewerbegebiets Aufham. Diese Alternative wird jedoch seit Jahren zurückgestellt, weil dort keine Grundstücke für das Gewerbe und die erforderliche Erschließung verfügbar sind. Der Standort Thenn wird zudem wegen des größeren Abstands zur Wohnbebauung präferiert. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurden verschiedene Alternativen der Straßenerschließung geprüft.



Zunächst war eine Stichstraße geplant. Diese Straßenführung wurde verworfen, weil eine zusätzliche Anbindung an die Straße Am Neubauernfeld den Gewerbeverkehr im Gebiet entzerrt, eine schnellere Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr gewährleistet und Vorteile für die Befahrbarkeit bei Straßenbaustellen oder sonstigen Behinderungen bietet.



Eine Straßenanbindung an die Straße Zur Fasanerie wurde als flächensparende Alternative erwogen. Wegen der verhältnismäßig großen Parzellen und einiger ungünstig geschnittenen Parzelle wurde letztlich die Anbindung an den Maria-Schweiger-Ring dieser Variante vorgezogen.

Bei der südöstlichen Ausgleichsfläche waren zunächst mehrere Geländemulden als Feuchtbiotop geplant. Wegen des vermuteten großen Grundwasserflurabstands wurde im Verlauf der Planung davon Abstand genommen. Im Jahr 2020 hat ein Bürger für diese Fläche einen Entwurf eingereicht, der die Feuchtbiotope mit weiteren Strukturelementen wie Obstbäumen, Steinhäufen und Hecken ergänzte. Von diesem Entwurf

wurde die Hecke am östlichen Rand der Fläche aufgegriffen. Andere Elemente wurden wegen Bedenken zum Pflegeaufwand und zur Schaffung von Biotopen und Brutplätzen in Straßennähe nicht übernommen.

4.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase. Vorläufig wird folgende Maßnahme festgelegt: Der Markt Wartenberg führt fünf Jahre nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen		
	gering	mäßig	hoch
Mensch	X		
Tiere und Pflanzen	X		
Fläche		X	
Boden			X
Wasser		X	
Klima und Luft	unerheblich		
Landschafts- und Ortsbild			X
Kultur- und Sachgüter			X

Die Erweiterung des Gewerbegebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragbares Konzept für die Änderung entwickelt.

4.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
Regionaler Planungsverband München, Stand 2019
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2017
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2017
- Umweltatlas Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022
- Bayerischer Denkmaltatlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2022
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2022

5 Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise richten sich an den Erschließungsträger und an die einzelnen Bauherren zur Berücksichtigung bei der Planung, Errichtung und Nutzung der Gebäude.

Abwehrender Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden und damit – bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes – Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.
- Nach der Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des Grundschatzes. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt demnach regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte. Ein über den Grundschatz hinausgehender, objektbezogener Brandschutz ist für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko (z.B. Holzlagerplätze, Parkhäuser, Betriebe zur Herstellung und Verarbeitung von Lösungsmitteln, Lagerplätze für leicht entzündbare Güter) und für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko (z.B. Versammlungsstätten, Geschäftshäuser, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser) notwendig.
- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten (BayRS 2153-I, Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162).
- Die Gemeinden haben für die Wahrnehmung des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten; um dabei das örtliche Gefahrenpotential ausreichend zu berücksichtigen und eine optimale Aufgabenwahrnehmung durch die gemeindlichen Feuerwehren zu gewährleisten, sollen die Gemeinden grundsätzlich einen Feuerwehrbedarfsplan aufstellen. Das Staatsministerium des Innern gibt den Gemeinden Hinweise zur Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplanes in Form eines Merkblattes. Es wird empfohlen, den zuständigen Kreisbrandrat bei der Erstellung der Feuerwehrbedarfspläne zu beteiligen. Feuerwehrbedarfspläne sind fortzuschreiben und der Entwicklung in den Gemeinden anzupassen.
- Um ihre Aufgaben im abwehrenden Brandschutz und im technischen Hilfsdienst erfüllen zu können, müssen die Gemeinden ihre Feuerwehren so aufstellen und ausrüsten, dass diese möglichst schnell Menschen retten, Schadenfeuer begrenzen und wirksam bekämpfen sowie technische Hilfe leisten können. Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der Alarm auslösen der Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist) (vgl. zu Art. 1, Aufgaben der Gemeinden, VollzBekBayFwG). Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Tagesalarmstärke der Feuerwehren regelmäßig zu überprüfen.
- Für das Gewerbegebiet „GE“ kann entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem Grundschatzbedarf von 96 bis 192 m³/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbar sind, erreichbar sind. Bei den Flurstücken 1126/5 und 1126/26 muss die Straße in voller Breite ständig freigehalten werden; es ist daher eine

Ausweisung von Haltverboten (Z. 283 StVO) mit dem Zusatzzeichen „Feuerwehranfahrtzone“ erforderlich. Ggf. können auf den Baugrundstücken zusätzliche Flächen für die Feuerwehr erforderlich werden.

- Die Einhaltung der Hilfsfrist ist im Rahmen der Feuerwehrbedarfsplanung regelmäßig zu überprüfen.
- Fragen zu einer für die Belange des Brandschutzes ausreichenden Erschließung sind im Rahmen des Bauungsplanverfahrens und der konkreten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Abwehrender Brandschutz (Freiwillige Feuerwehr Wartenberg)

Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr

- Rechtliche Vorgaben: Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).
- Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.
- Hinweise: Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei für die Feuerwehr auch weiterhin möglich ist.
- Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220 angesehen werden. Die Beschilderung mit einem Klartextschild nach DIN 4066 D1 für Löschwasserbehälter und Löschwasserbrunnen hat sich dabei bewährt. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min. sicherzustellen.
- Abstände von Löschwasserentnahmestellen: Unter Bezugnahme des auf Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mindestens verfügbaren Schlauchmaterials dürfen diese auf öffentlichen Verkehrsflächen maximal 150 m voneinander entfernt sein, um an der ungünstigsten Stelle maximal 75 m einhalten zu können. Die bisherigen Empfehlungen – 80-120 m je nach Bebauung – erscheinen deshalb auch weiterhin als praxisgerecht.
- Der Feuerwehr ist ein Hydrantenplan bereitzustellen, um im Einsatzfall eine schnelle Bereitstellung von Löschwasser im Gewerbegebiet sicherstellen zu können.
- Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets muss der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf mit der baulichen Nutzung eventuell angepasst werden.

Flächen für die Feuerwehr

- Für die Sicherstellung des Abwehrenden Brandschutzes und des Technischen Hilfsdienstes sind Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese können sich aufgrund einer baulichen Anlage auf einem Privatgrundstück aber auch zur Erreichung dieser Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsgrund befinden.
- Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken, ist in Bayern, die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ verbindlich anzuwenden. Verantwortlich hierfür ist i.d.R. der jeweilige Eigentümer der baulichen Anlage. Da es für den öffentlichen Verkehrsgrund keine gesetzlichen Vorgaben gibt, wird nachfolgend eine Vergleichbarkeit zu Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken beschrieben.

- Für die Planung von Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichen Verkehrsgrund ist i.d.R. die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit verantwortlich. Im Rahmen dessen hat die Gemeinde mit ihren Planungen sicherzustellen, dass die gemeindliche Feuerwehr mit ihren sowie den ggf. erforderlichen unterstützenden Fahrzeugen (Nachbarschaftshilfe) jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle auch erreichen kann.
- 1) Nach Artikel 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes ist die Gemeinde für die Sicherstellung des Abwehrenden Brandschutzes und des Technischen Hilfsdienstes verantwortlich. Diese Aufgaben übernehmen die gemeindlichen, i.d.R. ehrenamtlichen Feuerwehren. Reichen für ein Schadensereignis die eigenen gemeindlichen Kräfte nicht aus, erfolgt die weitere Alarmierung von Feuerwehren aus den Nachbargemeinden. D.h., dass hinsichtlich der Breite und Durchfahrtshöhe von Feuerwehruzufahrten nicht nur der Fahrzeugpark der eigenen gemeindlichen Feuerwehr anzusetzen ist, sondern auch Fahrzeuge, welche bei einer weiteren Alarmierung hinzugezogen werden.
- 2) Die zulässigen Abmessungen für Feuerwehrfahrzeuge werden in DIN-Normen beschrieben. Während nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 der StVZO allgemein die Maximalbreite von 2,55 m zulässig ist, legen die eingeführten Fahrzeugnormen für Feuerwehrfahrzeuge eine maximale Breite von 2,50 m fest. Hinzugerechnet werden bundesweit auf jeder Seite noch 0,25 m (= 0,5 m; beidseitig ausgeklappte Seitenspiegel), um z.B. zwischen zwei haltenden oder parkenden Fahrzeugen oder anderen seitlichen Abgrenzungen noch vorbei- bzw. durchfahren zu können. Daraus ergeben sich dann die in den Richtlinien geforderten 3,00 m als Mindestbreite. Zudem ist eine Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m sicherzustellen.
- Gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gelten diese Bestimmungen prinzipiell nur auf Privatgrundstücken. Um jedoch die Flächen auf Privatgrundstücken überhaupt erreichen zu können, müssen mindestens eben diese Vorgaben auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant bzw. vorgesehen werden.
- Aufgrund der Größe der Grundstücke ist auch der Art. 5 der Bayerischen Bauordnung „Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken“ relevant:
- 1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
- 2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. 2Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

- Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmäler, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Für diese Bodendenkmäler ist eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung der Ausgrabung und für eventuelle Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen (Tel. 089 2114361).
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und sollten daher rechtzeitig geplant werden. Hierbei sind auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden.

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern, wenn die Flächen zum Satzungsbeschluss noch nicht im Eigentum der Gemeinde sind.

Großflächiger Einzelhandel (Höhere Landesplanungsbehörde)

- Bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts muss eine landesplanerische Bewertung vorgenommen werden.

Wasserwirtschaft

- Wasserschutzgebiete oder vorläufig gesicherte/festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
- Im Planungsgebiet muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Für die Versickerung ist beim Landratsamt Erding ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserversorgung

- Jedes Grundstück ist mit einem eigenen Wasserhausanschluss zu versehen. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist jeweils ein zusätzlicher Hausanschluss erforderlich.
- Soweit die Widmung von Straßen als öffentliche Eigentümerwege erfolgt, ist eine zusätzliche Absicherung des Wasserleitungsrechts als Grunddienstbarkeit erforderlich.
- Die Leitungstrasse darf nicht bepflanzt werden.
- Soweit erhöhter Löschwasserbedarf besteht, hat der Erschließungsträger die Kosten für die Bereitstellung selbst zu tragen.
- Die Verlegung der Hausanschlussleitungen im Straßenbereich soll vor Teerung erfolgen, da sonst erhöhte Kosten anfallen. Hierzu ist der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Wasserzweckverband Berglerner Gruppe und dem Markt Wartenberg notwendig.
- Im Falle von Veränderungen der Bauparzellen nach Abschluss der erstmaligen Leitungsbauarbeiten (Grundstücksteilungen bzw. Verschmelzung von Parzellen) übernimmt der Markt Wartenberg bzw. der Verursacher die im öffentlichen Bereich anfallenden Kosten für Ergänzung bzw. Abbau von Wasserversorgungsanlagen.

Landwirtschaft

- Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Thenn grenzt unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen von tierhaltenden Betrieben an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner der Gebiete negativ auswirken können. Soweit die Emissionen unvermeidbar sind, sind sie zu tolerieren.
- Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen durch die Landwirte darf auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und sollten problemlos die Straßen zu den Ackerflächen befahren können.

- Bei der Eingrünung von Baugebieten, vor allem beim Pflanzen von Bäumen, ist ein ausreichender Grenzabstand (4 m) einzuhalten, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden.
- Ausgleichsflächen sollten dergestalt gepflegt werden, dass – soweit vermeidbar - keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff ausgeht (z.B. Unkrautsamenflug).
- Durch die Umsetzung des Bebauungsplans geht potenziell landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität. Die Bodenzahlen der überplanten Flächen liegen um die Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl. „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Hinweise zur Kreisstraße ED 2 (Staatliches Bauamt Freising)

- Außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Plan dargestellt.
- Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt werden. Anpflanzungen entlang der Kreisstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt (S 15) vorzunehmen.
- Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz. An der Einmündung der gemeindlichen Straße „Am Neubauernfeld“ sind die erforderlichen Sichtflächen nach RAS-K-1 im Bebauungsplan festgesetzt.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Abfallwirtschaft (Landratsamt Erding)

- Entsprechend der DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27 und GUV-V C 27) darf Müll nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist, es sei denn am Ende von Stichstrassen und –wegen befinden sich geeignete Wendeanlagen. Diese können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein, müssen aber für 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert sein.
- Es wird festgestellt, dass der in Richtung Osten verlaufende Stich zu GE 1.2 keine adäquate Wendeanlage für Müllfahrzeuge aufweist. So sind zur Leerung die Müllbehälter an der Durchgangsstraße im Westen bereitzustellen. Alternativ kann den Müllunternehmen die Erlaubnis erteilt werden, auf den Privatgrundstücken zu wenden. Hierzu ist den Müllunternehmen eine Haftungsfreistellung zu erteilen.
- Die Bereitstellungszeit an den Abfuhrtagen ist 6.00 Uhr morgens.

Merkblatt „Entsorgung“ für die Planung und den Bau von Neubaugebieten

Für die Bereitstellung der Mülltonnen gilt:

Für die Müllwerker besteht keine Verpflichtung die Mülltonnen von Grundstücken, die nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können zur Leerung bis zum Entsorgungsfahrzeug heranzuholen. Grundsätzlich haben gemäß § 15 Abs. 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding die

Überlassungspflichtigen die Bereitstellung der Mülltonnen zu gewährleisten:

„Die Restmüll- und Bioabfallbehälter sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag auf oder vor dem Grundstück so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert bzw. abgeholt werden können. Nach der Leerung sind die Müllnormtonnen unverzüglich an ihren gewöhnlichen Standplatz zurückzubringen. Können Grundstücke vom Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die

erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden, haben die Überlassungspflichtigen die Abfallbehälter selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen; Satz 2 gilt entsprechend. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.“

Für die Befahrung der Straße gilt:

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die gem. § 45 Abs. 1 UVV „Fahrzeuge“ ein sicheres Fahren ermöglichen. Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht beträgt max. 26 t).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.
- Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Versenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.
- Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.

Für die Befahrung von Stichstraßen gilt:

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälter-Standplätzen entsprechend § 16 Nr. 1 der UVV so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Nur bei relativ kurzen Stichstraßen ist es im Allgemeinen den Anwohnern zuzumuten, Ihre Abfälle zu Behälterstandplätzen zu bringen, die an der Straßeneinmündung liegen.

Für Stichstraßen und –wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ (01.10.1979) geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges, eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

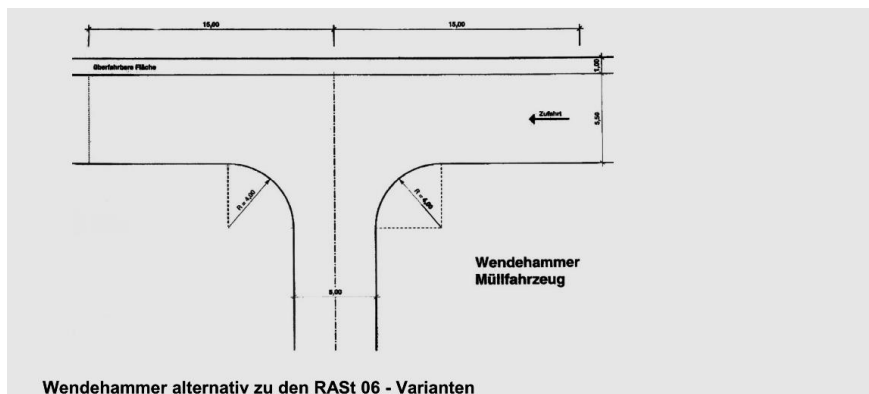
- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Übergänge haben. Dabei muss der Wendeplattenrand frei sein von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten etc.
- Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Platfordurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Siehe auch RAST 06, Bild 60 (Anhang).

- Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie Wendehämmer möglich. Dabei muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein. Ein ein- bis höchstens zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV.
- Wendeanlagen gelten noch als geeignet, wenn sie den Bauformen der RAST 06 entsprechen. Die Vorgaben der RAST 06, Bild 58 oder Bild 59 Variante 2 sind diesbezüglich zu favorisieren (Anhang).

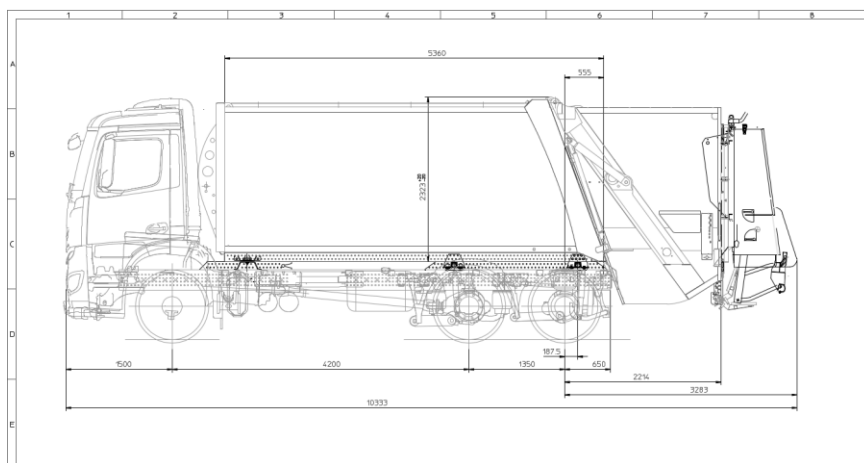
Änderungen von Durchfahrtsstraßen: Die Beschaffenheitsanforderungen gelten in gleicher Weise auch für Durchgangsstraßen, bei denen durch Einbau von Hindernissen im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Rückbau zwei Stichstraßen entstehen und eine Durchfahrt nicht mehr gegeben ist.

Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gilt hier grundsätzlich wieder die Forderung von § 16 Nr. 1, da es um die Errichtung neuer Anlagen handelt. Selbstverständlich erwartet niemand von einer Kommune, dass jetzt Wohnanlagen abgerissen werden, nur um diese Bestimmung einhalten zu können. Allerdings kann verlangt werden, dass Lösungen gefunden werden, die ein Rückwärtsfahren soweit wie möglich ausschließen.

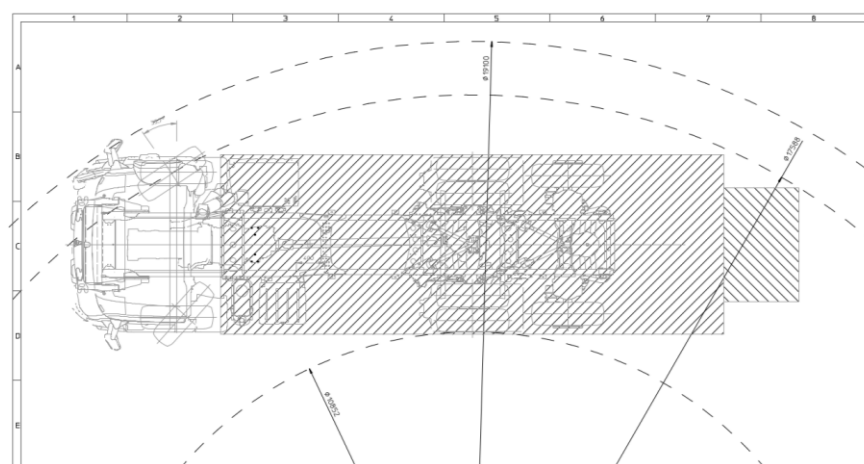
Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug grundsätzlich aus sicherheitstechnischer Sicht die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. **Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.**



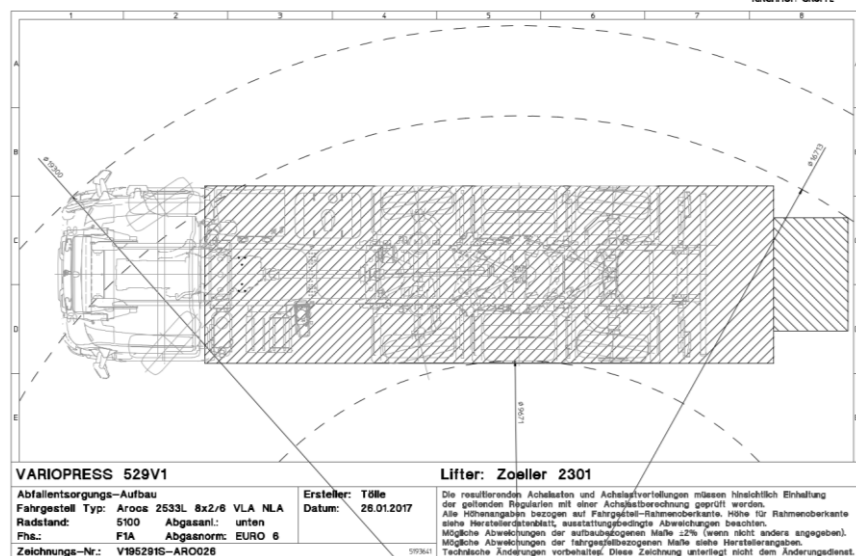
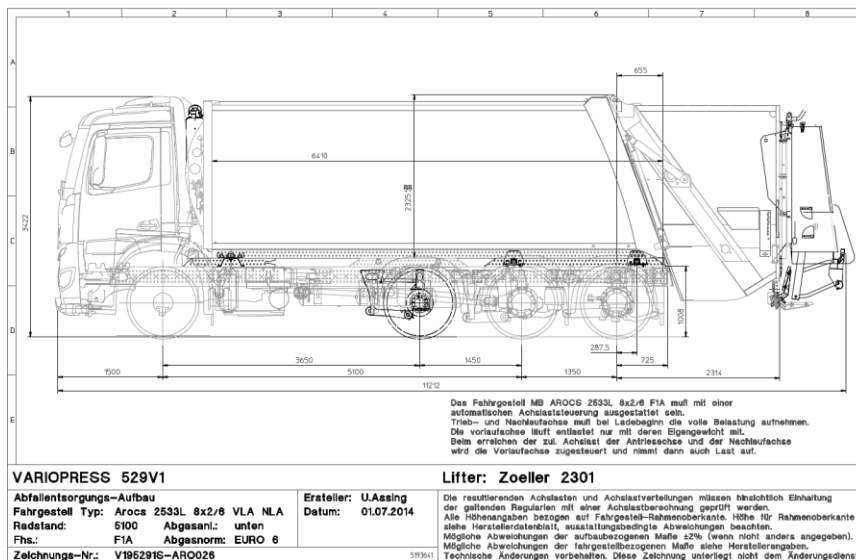
- Die Anforderungen sind insbesondere auch bei der Einmündung in die Verbindungsstraße Manhartsdorf-Thenn zu beachten, die so eingerichtet werden soll, dass größere LKW nicht Richtung Manhartsdorf abbiegen können. Hier ist auch das Ausschwenken des Hecks der Sammelfahrzeuge zu beachten, die aufgrund des Schüttungsaufbaus einen langen Überhang am Fahrzeugheck haben. Die exemplarischen technischen Abmessungen und Wendekreise von im Landkreis eingesetzten Sammelfahrzeugen können den folgenden Abbildungen entnommen werden.



VARIOPRESS 525V1		
Abfallentsorgungs-Aufbau	Ersteller: U.Assing	Die resultierenden Achslasten und Achslastverteilungen müssen hinsichtlich Einhaltung der geltenden Regularien mit einer Achslastberechnung geprüft werden. Alle Höhenangaben bezogen auf Fahrgestell-Rahmenoberkante. Höhe 10% Rahmenoberkante siehe Herstellerdatenblatt, ausstattungsbedingte Abweichungen beachten. Mögliche Abweichungen der aufbaubezogenen Maße 12% (wenn nicht anders angegeben). Mögliche Abweichungen der fahrgestellbezogenen Maße siehe Herstellerangaben. Technische Änderungen vorbehalten. Diese Zeichnung unterliegt nicht dem Änderungsdienst.
Fahrgestell Typ: MB AROCS 2536L 6x2	Datum: 09.01.2014	
Radstand: 4200 Abgasanl.: UNTEN.		
Fhs.: F1A Abgasnorm: EURO 6		
Zeichnungs-Nr.: V195251S_ARO002u		



VARIOPRESS 525V1		Ersteller: U.Assing Datum: 09.01.2014	Die resultierenden Achslasten und Achslastverteilungen müssen hinsichtlich Einhaltung der geltenden Regularien mit einer Achslastberechnung geprüft werden. Alle Höhenangaben bezogen auf Fahrgestell-Rahmenoberkante. Höhe 10% Rahmenoberkante siehe Herstellerdatenblatt, ausstattungsbedingte Abweichungen beachten. Mögliche Abweichungen der aufbaubezogenen Maße 12% (wenn nicht anders angegeben). Mögliche Abweichungen der fahrgestellbezogenen Maße siehe Herstellerangaben. Technische Änderungen vorbehalten. Diese Zeichnung unterliegt nicht dem Änderungsdienst.
Abfallentsorgungs-Aufbau			
Fahrgestell Typ: MB AROCS 2536L 6x2			
Radstand: 4200 Abgasanl.: UNTEN.			
Fhs.: F1A Abgasnorm: EURO 6			
Zeichnungs-Nr.: V195251S_ARO002u			



Telefon (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Bau-maßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Ausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dabei ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Für das Vorhaben ist ein Bauzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom unter Berücksichtigung ihrer Belange abzustimmen, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung

von Tiefbauleitungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bodenschutz (Landratsamt Erding, SG 42-2, Bodenschutz)

- Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Kabelfernsehen (Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring)

- Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufzunehmen, ein Erschließungsplan ist der Anfrage beizulegen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

6 Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Thenn erweitert der Markt Wartenberg das Gewerbegebiet Thenn um 3,46 ha Richtung Süden, um die Arbeitsplatz- und Gewerbeentwicklung an die Einwohnerentwicklung anzupassen und um der Nachfrage an Gewerbegrundstücken nachzukommen. Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage eines Laubwaldes und die Entwicklung von artenreichem Grünland östlich der Erweiterung festgesetzt. Bei der Planung wurden Umweltauswirkungen geprüft, Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und dort wo eine Vermeidung nicht möglich ist, die genannten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Wartenberg, den

.....
Christian Pröbst, Erster Bürgermeister

7 Anlagen

7.1 Lärmschutzgutachten

Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz
Bebauungsplan Gewerbegebiet Thenn des Marktes Wartenberg, 6. Änderung
Berechnung zulässiger Emissionskontingente
Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, 5. April 2022

7.2 Bodengutachten

Geotechnisches Gutachten – Straßenerweiterung Gewerbegebiet Thenn, 85456 Wartenberg
Grundbaulabor München GmbH, München, 25. Juni 2018

7.3 DIN-Normen

- DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung

